

Séance du 05 novembre 2013

**ADMINISTRATION
COMMUNALE
de
SPA**

Présents : M. J. HOUSSA, Bourgmestre-Président;
Mme S. DELETTRE, MM. Ch. GARDIER, P. MATHY, F. BASTIN
et P. BRAY, Echevins;
MM. B. JURION, A. GOFFIN, L. MARECHAL, J-J. BLOEMERS,
L. PEETERS, C. BROUET, Mme F. GUYOT, M. F. GAZZARD,
Mme L. DESONAY, M. W.M. KUO, Mme M. STASSE, M. N.
TEFNIN, Mmes C. MEURIS et J. DETHIER, Conseillers ;
Mme M.-CL. FASSIN, Directrice générale.

SEANCE PUBLIQUE

57.- Taxe sur les immeubles bâtis inoccupés ou délabrés.

Le Conseil communal,

Vu la première partie du Code de la démocratie locale et de la décentralisation et notamment l'article L1122-30 ;

Vu les dispositions légales et réglementaires en vigueur en matière d'établissement et de recouvrement des taxes communales contenues dans les articles L3321-1 à 12 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation ;

Vu la circulaire budgétaire relative à l'élaboration des budgets des communes et des CPAS de la région wallonne à l'exception des communes et des CPAS relevant des communes de la Région germanophone pour l'année 2014 et plus particulièrement les directives en matière de fiscalité communale;

Attendu que la Commune se doit d'obtenir des recettes afin de se procurer les ressources nécessaires en vue du financement des dépenses de sa politique générale et de ses missions de service public;

Considérant que le présent règlement vise les propriétaires de certains immeubles bâtis, à savoir ceux qui sont inoccupés ou délabrés ainsi que les titulaires d'autres droits réels sur ces biens;

Considérant que la taxe établie par le présent règlement a, comme pour les décisions antérieures en la matière, un caractère principalement et fondamentalement budgétaire;

Considérant que les règles constitutionnelles de l'égalité des redevables et de la non-discrimination n'excluent pas qu'une différence de traitement soit établie entre des catégories de personnes, pour autant qu'elle repose sur des critères objectifs relevés dans les constats effectués par des agents assermentés;

Considérant en effet que la présente taxe proposée ambitionne de frapper tous les propriétaires de bâtiments (ou titulaires d'autres droits réels) qui ne les occupent pas ou ne les exploitent pas eux-mêmes et ne permettent pas qu'ils puissent être occupés ou exploités par autrui alors que l'Etat tente par certains incitants d'augmenter l'offre locative de logements ou que les pouvoirs publics mettent en place des processus d'aide aux propriétaires comme les agences immobilières sociales (AIS);

A TITRE PRINCIPAL

Considérant que la Commune se doit d'obtenir des recettes afin de se procurer les ressources nécessaires en vue du financement des dépenses de sa politique générale et de ses missions de service public;

Considérant que, dans le cadre de l'autonomie fiscale que lui confère l'article 170, § 4 de la Constitution, la Commune est compétente pour désigner les redevables des taxes qu'elle institue;

A TITRE ACCESSOIRE

Considérant que le maintien des immeubles inoccupés ou délabrés est manifestement un frein au développement du logement, du commerce ou de l'industrie;

Considérant que cette taxe vise à promouvoir la politique foncière communale en permettant l'usage adéquat des immeubles, à supprimer l'impact inesthétique sur l'environnement et à atténuer des situations génératrices d'insécurité et de manque de salubrité;

Considérant que la taxe sur les immeubles bâtis inoccupés ou délabrés tend à inciter le propriétaire (ou autre titulaire de droits réels) à occuper ou exploiter ceux-ci, ou à proposer leur occupation ou exploitation par des locataires et que cette optique a été reconnue sans ambiguïté par le Conseil d'Etat;

Considérant enfin que l'absence d'occupation d'immeuble génère un manque de recettes fiscales dans le cadre des taxes communales commerciales et industrielles et de l'impôt des personnes physiques;

Considérant que les précisions suivantes doivent être apportées quant au calcul de taxe : conformément à la circulaire ministérielle, le taux est fixé à 150 euros par mètre courant de façade, par niveau et par an;

Considérant que la taxe est fixée au mètre courant de façade et par niveau eu égard au fait que la valeur sous-jacente de l'immeuble liée à la capacité contributive du propriétaire (ou titulaire d'autres droits réels) est fortement influencée par la façade et non par la profondeur, ainsi que c'est également le cas lors de la fixation du revenu cadastral d'un immeuble à destination commerciale;

Considérant enfin qu'il est ainsi démontré que la taxe n'est pas établie de manière dissuasive mais bien de manière raisonnable;

Vu la demande d'avis de légalité faite au Directeur financier le 23 octobre 2013 ;

Vu l'avis rendu par le Directeur financier le 28 octobre 2013 exposant que les règlements taxes soumis à l'approbation du Conseil sont pour la plupart identiques à ceux portant sur l'année 2013, lesquels n'ont pas fait l'objet de rejet par les autorités de tutelle ; les modifications apportées à certains d'entre eux portant soit sur l'adaptation des montants, soit sur des révisions de texte dans un but de clarification ;

Sur proposition du Collège communal;

A l'unanimité;

DECIDE

Article 1^{er} : Il est établi au profit de la Commune de Spa, pour les exercices 2014 à 2019, une taxe communale annuelle sur les immeubles bâtis inoccupés ou délabrés ou les deux.

Ne sont pas visés par la présente taxe, les biens du domaine public et ceux du domaine privé de l'Etat entièrement affectés à un service public ou à un service d'utilité publique.

Article 2 Pour l'application du présent règlement, on entend par :

1°) "immeuble bâti" : tout bâtiment ou toute installation en tenant lieu, même en matériaux non durables, qui est incorporé au sol, ancré à celui-ci ou dont l'appui assure la stabilité, destiné à rester en place alors même qu'il peut être démonté ou déplacé, non visé par le décret du 27 mai 2004 relatif aux sites d'activité économique désaffectés de plus de mille mètres carrés;

2°) "immeuble sans inscription" : l'immeuble (ou la partie d'immeuble) bâti pour lequel aucune personne n'est inscrite dans les registres de la population ou d'attente, ou pour lequel il n'y pas d'inscription à la Banque carrefour des entreprises, sauf le prescrit de l'article 3;

3°) "immeuble incompatible" : indépendamment de toute inscription dans les registres de la population ou d'attente ou à la Banque-carrefour des entreprises, l'immeuble (ou partie d'immeuble) bâti :

- a) dont l'exploitation relève du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, dès lors que soit, le permis d'exploiter, d'environnement, unique ou la déclaration requise n'a pas été mise en œuvre et est périmé, soit que ledit établissement fait l'objet d'un ordre d'arrêter l'exploitation, d'un retrait ou d'une suspension d'autorisation prononcés en vertu du décret susmentionné;
- b) dont l'occupation relève d'une activité soumise à autorisation d'implantation commerciale en vertu de la loi du 29 juin 1975 relative aux implantations commerciales ou de la loi du 13 août 2004 relative à l'autorisation d'implantations commerciales, lorsque ladite implantation fait l'objet d'un ordre de fermeture, d'un retrait ou d'une suspension d'autorisation prononcés en vertu des dispositions de la loi du 13 août 2004 susmentionné;
- c) faisant l'objet d'un arrêté d'inhabitabilité en application du Code wallon du logement;
- d) faisant l'objet d'un arrêté ordonnant la démolition ou en interdisant l'occupation, pris en application de l'article 135 de la nouvelle Loi communale;

4°) "immeuble inachevé" : l'immeuble dont les travaux n'ont pas été exécutés entièrement durant la période de validité du permis d'urbanisme qui aurait été délivré avant le premier constat ou entre le premier et le deuxième constat.

5°) "immeuble inoccupé" : l'immeuble (ou partie d'immeuble) bâti répondant à la définition d'immeuble sans inscription, d'immeuble incompatible, d'immeuble inachevé ou les trois;

6°) "immeuble délabré" : l'immeuble (ou partie d'immeuble) bâti dont l'état du clos (c'est-à-dire des murs, huisseries, fermetures, etc..) ou du couvert (c'est-à-dire de la couverture, charpente, etc..) présente en tout ou en partie soit des signes de délabrement résultant d'un état de vétusté manifeste, soit d'un manque d'entretien manifeste, ou encore qui n'est pas compatible avec l'occupation à laquelle il est structurellement destiné;

7°) "fonctionnaire" : tout agent communal assermenté en vertu de l'article L3321-7 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation et désigné par le Collège communal.

Article 3 : L'immeuble sans inscription n'est pas inoccupé si le titulaire du droit réel prouve que l'immeuble ou la partie d'immeuble bâti sert effectivement, pendant la période visée à l'article 7 de logement ou de lieu d'exercice d'activités de nature industrielle, artisanale, agricole, horticole, commerciale, sociale, culturelle ou de services.

article 4 : n'est pas considérée comme une occupation, l'occupation sans droit ni titre, ni l'occupation proscrite par un arrêté pris sur base de l'article 135 de la Nouvelle loi communale.

Article 5 : Si l'immeuble comporte plusieurs parties distinctes, à savoir soit des appartements, des espaces à destinations différentes ou des espaces appartenant à des personnes différentes, les définitions visées s'entendent par partie distincte.

Article 6 : La taxe est recouvrée par voie de rôle.

Article 7 :

§1er : Le fait générateur de la taxe est le maintien en l'état d'un immeuble visé ci-dessus.

§2 : Pour le premier exercice d'imposition, le maintien en l'état doit exister pendant une période comprise entre deux constats consécutifs qui doivent être distants d'une période minimale de six mois.

§3 : Les constats doivent être dressés par un fonctionnaire désigné par le Collège communal.

§4 : Si, à la suite des contrôles ayant généré les premiers et second constats, il est établi l'existence d'un immeuble bâti inoccupé et/ou délabré, ce dernier est considéré comme maintenu en l'état au sens du § 1^{er} pour les exercices d'imposition ultérieurs, sans préjudice de l'application des dispositions prescrites aux articles 23 et suivants.

Article 8 : Pour le premier exercice d'imposition, la taxe est due à la date du second constat. Pour les exercices d'imposition suivants, la taxe est due au 1^{er} janvier de l'année donnant son nom à l'exercice.

Article 9 : La taxe est due par le titulaire du droit réel de jouissance (propriétaire, usufruitier,...) sur tout ou partie de l'immeuble inoccupé et/ou délabré à la date prescrite à l'article 7.

Article 10 : En cas de pluralité de titulaires du droit réel de jouissance, chacun d'entre eux est solidairement redevable de la taxe.

Article 11 : Ne donne pas lieu à la perception de la taxe, durant 5 ans maximum, l'immeuble bâti inoccupé pour lequel le titulaire du droit réel de jouissance démontre que l'inoccupation est indépendante de sa volonté.

Article 12 : La taxe est établie par le produit de la longueur en mètre courant ou fraction de mètre courant de façade du bâtiment par le nombre de niveaux inoccupés autres que les caves, sous-sols et greniers non aménagés que comporte le bâtiment.

Lorsque l'immeuble possède plusieurs façades, la mesure est la plus grande longueur du bâti.

Article 13 : Lorsque l'immeuble comporte plusieurs parties distinctes telles que visées à l'article 5 le calcul de la base visé à l'article 12 s'effectue au prorata de la surface détenue par chaque propriétaire par rapport à la surface totale de l'ensemble des parties inoccupées.
Ce calcul s'effectue niveau par niveau.

Article 14 : Le taux de la taxe est fixé à 180 euros par mètre et par an.
Pour le premier et le 2^{ème} exercices d'imposition, le taux de la taxe est ramené respectivement à 50 et 100 €

Article 15 : La taxe est indivisible et due pour toute l'année.

Article 16 : Les constats doivent être notifiés au titulaire du droit réel sur tout ou partie de l'immeuble par le Collège communal ou par un fonctionnaire, soit l'agent communal assermenté en vertu de l'article L3321-17 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation et désigné par le Collège communal, par voie recommandée, et dans les soixante jours de la date du constat.
Le titulaire du droit réel peut faire connaître, par écrit, ses remarques et ses observations dans les trente jours à dater de la notification du premier constat au signataire de celle-ci.

Article 17 : lorsqu'un deuxième constat a été effectué dans le cadre des règlements-taxes sur les immeubles bâtis inoccupés votés par les conseils communaux des 23 février 2007 et 3 décembre 2009 ainsi que le règlement-taxe sur les immeubles bâtis inoccupés ou délabrés voté au Conseil communal du 5 décembre 2012, celui-ci vaut constat visé à l'article 7 § 3 du présent règlement de même que sa notification vaut notification visée à l'article 16 étant entendu que dans ce cas la taxe est applicable aux conditions fixées par le règlement en vigueur au moment de ce deuxième constat.
Toutefois, la notification de ce deuxième constat doit avoir été effectuée avant le 1^{er} janvier 2014.

Article 18 : La notification du second constat est accompagnée d'un formulaire de déclaration que le contribuable est tenu de renvoyer sous pli affranchi, ou de déposer à l'administration, dûment signé et contenant tous les éléments nécessaires à la taxation conformément aux indications qui y figurent, dans les quinze jours de la date d'envoi mentionnée sur la notification.

Article 19 : Le contribuable qui n'a pas reçu de formulaire de déclaration comme prévu ci-avant est tenu de donner spontanément à l'administration tous les éléments nécessaires à la taxation dans le même délai de quinze jours de la date d'envoi mentionnée sur la notification.

Article 20 : L'absence de déclaration dans le délai prévu, ou la déclaration incorrecte, incomplète ou imprécise de la part du contribuable entraîne l'enrôlement d'office de la taxe pour l'exercice d'imposition en cours.

Article 21 : L'enrôlement de la taxe pour les exercices d'imposition suivants est également effectué d'office sur une base identique tant que l'article 23 ne sort pas ses effets.

Article 22 : Les taxes enrôlées d'office sont majorées de 100 pour cent.

Article 23 : L'envoi ou le renvoi en dehors du délai fixé aux articles 16 et 18 d'une déclaration correcte, complète et précise du contribuable implique la taxation sur base des éléments contenus dans cette déclaration, sans majoration, à partir de l'exercice d'imposition suivant l'année au cours de laquelle la déclaration a été rentrée et acceptée.

Article 24 : Il appartient au propriétaire de signaler à l'administration toute modification de la base imposable, en ce compris le fait que l'immeuble, en totalité ou en partie, n'entre plus dans le champ d'application de la taxe.

Article 25 : A cet effet, le contribuable doit informer l'administration par écrit, par voie recommandée ou par dépôt à l'administration pendant les heures d'ouverture, de la modification intervenue en identifiant clairement le bien visé, la partie éventuelle à considérer et la date de la modification. Cette formalité doit intervenir dans les quinze jours de la date de la modification. A défaut, la date de la modification sera censée être le quinzième jour précédant la réception de l'information.

Article 26 : Le fonctionnaire désigné par le Collège communal procède à un constat dans les trois mois afin de prendre acte des éléments indiqués par le contribuable et de vérifier si ceux-ci sont de nature à modifier ou annuler la base imposable.

Article 27 : Dans ce but, s'il échet, le contribuable est tenu de faire visiter audit fonctionnaire le bien faisant l'objet de la taxe aux jour et heure fixés par l'administration, entre le lundi et le vendredi de 9 à 12 heures, exceptés les jours fériés. La date et l'heure de la visite sont communiquées par l'administration au contribuable au moins un mois avant celle-ci.

Article 28 : Si la visite ne peut avoir lieu du fait du contribuable, la procédure initiée par ce dernier est nulle.

Article 29 : Le constat visé à l'article 25 est formalisé dans les soixante jours, soit à dater de la visite, soit de la réception de l'information visée à l'article 24 s'il n'y a pas lieu d'effectuer une visite, et notifié au contribuable par le Collège communal ou par un fonctionnaire désigné par le Collège communal.

Article 30 : Si le constat établit la cessation du maintien en l'état de l'immeuble, un dégrèvement d'autant de douzièmes que de mois entiers suivant la date de modification telle que déterminée à l'article 24 est accordé, en dérogation au principe général établi par l'article 15.

Article 31 : Le contribuable est tenu de signaler immédiatement à l'administration tout changement d'adresse, de raison sociale, de dénomination.

Article 32 : Toute mutation de propriété d'un immeuble (ou partie) visé, dès la date de réception de la notification du premier constat, doit également être signalée immédiatement à l'administration par le propriétaire cédant.

Article 33 : Les délais prévus en jours sont comptés en jours calendaires. Lorsque les délais visés ci-avant expirent un samedi, un dimanche ou un jour férié légal, le délai est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.

Article 34 : Dans l'hypothèse où le même immeuble (ou partie) pourrait être également soumis à la taxe sur les secondes résidences, seule celle-ci sera due pour l'immeuble (ou partie) concerné.

Article 35 : On entend par « l'administration » au sens du présent règlement, le Collège communal de la Ville de Spa, dont les bureaux sont situés à 4900 Spa, rue de l'Hôtel de Ville, 44.

Article 36 : Les clauses concernant l'établissement, le recouvrement et le contentieux sont celles des articles L3321-1 à L3321-12 du Code de la Démocratie locale et de la décentralisation (loi du 24 décembre 1996 telle que modifiée relative à l'établissement et au recouvrement des taxes provinciales et communales), et de l'arrêté royal du 12 avril 1999, déterminant la procédure devant le gouverneur ou devant le collège des bourgmestre et échevins en matière de réclamation contre une imposition provinciale ou communale.

Article 37 : La présente délibération sera transmise au Gouvernement wallon.

La Secrétaire,
(s) M-Cl. FASSIN

Pour extrait certifié conforme :

La Directrice générale,

Par le Conseil :

Le Président,
(s) J. HOUSSA

Par le Collège :

Le Bourgmestre,